

A EFICÁCIA DO PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NO QUE TANGE AO INVESTIDOR IMOBILIÁRIO

THE EFFECTIVENESS OF TAX PLANNING REGARDING REAL ESTATE INVESTORS

Cissa Rodrigues da Cruz Santos¹

Leandro Coelho²

RESUMO: Introdução: O presente trabalho tem como objetivo analisar a eficácia jurídica do planejamento tributário aplicado ao investidor imobiliário no contexto do sistema tributário brasileiro, caracterizado por sua elevada complexidade normativa e carga tributária significativa. Objetivo: Investigar se os instrumentos de planejamento tributário disponíveis são capazes de proporcionar segurança jurídica e otimização financeira aos investidores do setor imobiliário. Materiais e Métodos: Trata-se de uma pesquisa qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, desenvolvida por meio de levantamento bibliográfico e documental, com base na doutrina, legislação e jurisprudência pátrias. A análise dos dados é realizada de forma interpretativa, buscando identificar padrões, limitações e potencialidades na aplicação prática do planejamento tributário. Resultados: A análise evidencia que o planejamento tributário constitui instrumento legítimo e potencialmente eficaz para a gestão fiscal no setor imobiliário. Estratégias como a escolha do regime tributário, a constituição de pessoas jurídicas e a criação de holdings patrimoniais destacam-se como mecanismos válidos. Conclusão: O planejamento tributário apresenta eficácia jurídica quando corretamente estruturado, contribuindo para a redução da carga tributária e para a garantia de segurança jurídica ao investidor imobiliário, desde que observados os limites legais e os princípios constitucionais tributários.

1

Palavras-chave: Planejamento tributário. Investidor imobiliário. Sistema tributário brasileiro. Elisão fiscal. Segurança jurídica.

ABSTRACT: Introduction: This paper aims to analyze the legal effectiveness of tax planning applied to real estate investors in the context of the Brazilian tax system, characterized by its high normative complexity and significant tax burden. Aim: To investigate whether the available tax planning instruments are capable of providing legal certainty and financial optimization to real estate investors. Materials and Methods: This is a qualitative, exploratory and descriptive study, developed through bibliographic and documentary research, based on legal doctrine, legislation and case law. Results: The analysis shows that tax planning constitutes a legitimate and potentially effective instrument for tax management in the real estate sector. Conclusion: Tax planning presents legal effectiveness when properly structured, contributing to the reduction of the tax burden and ensuring legal certainty for real estate investors, provided that legal limits and constitutional tax principles are observed.

Keywords: Tax planning. Real estate investor. Brazilian tax system. Tax avoidance. Legal certainty.

¹Estudante do Curso de Direito - 9º semestre, CESUPI- Faculdade de Ilhéus.

²Docente do Curso de Direito da Faculdade de Ilhéus, Centro de Ensino Superior, Ilhéus, Bahia.

I INTRODUÇÃO

O sistema tributário brasileiro é amplamente reconhecido por sua elevada complexidade normativa, alta carga tributária e constantes alterações legislativas e interpretativas. Desta feita, a adequada gestão das obrigações fiscais se torna elemento essencial para pessoas e organizações que buscam desenvolver suas atividades econômicas de forma eficiente e juridicamente segura. Diante disso, o planejamento tributário surge como uma importante ferramenta de organização das atividades econômicas, permitindo ao contribuinte estruturar suas operações de maneira estratégica, sempre em conformidade com o ordenamento jurídico vigente.

O planejamento tributário consiste na análise prévia das consequências fiscais decorrentes das atividades econômicas desenvolvidas pelo contribuinte, possibilitando a adoção de alternativas legais que resultem em menor carga tributária. Conforme destaca Fabretti (2017), planejar tributos significa avaliar antecipadamente as implicações econômicas e financeiras de determinadas transações, escolhendo aquelas que, dentro da legalidade, proporcionem menor impacto fiscal. Dessa forma, o planejamento tributário distingue-se da evasão fiscal, que se caracteriza por práticas ilícitas, como fraude, omissão ou simulação de operações.

Sob a perspectiva jurídica, o planejamento tributário encontra respaldo nos princípios constitucionais que estruturam o sistema tributário nacional. Entre esses princípios, destaca-se o princípio da legalidade tributária, previsto no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal de 1988, segundo o qual nenhum tributo pode ser instituído ou majorado sem previsão legal. Ademais, a liberdade de iniciativa, também assegurada constitucionalmente, garante ao contribuinte a possibilidade de organizar suas atividades econômicas da forma que considerar mais adequada, desde que respeitados os limites legais e os princípios da boa-fé e da moralidade administrativa.

Nesse contexto, o planejamento tributário também assume significativa importância no setor imobiliário, uma vez que esse segmento econômico é marcado pela incidência de diversos tributos e por uma estrutura normativa complexa. Operações como compra, venda, locação e incorporação imobiliária estão sujeitas à incidência de tributos como Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, PIS, COFINS, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Imposto Predial e Territorial Urbano. Diante dessa multiplicidade tributária, torna-se fundamental que o investidor imobiliário compreenda as alternativas jurídicas disponíveis para estruturar seus investimentos de maneira eficiente e juridicamente segura.

Diante desse cenário, surge a seguinte problemática de pesquisa: o planejamento tributário se apresenta como uma ferramenta jurídica eficaz para o investidor imobiliário? Considerando a complexidade do sistema tributário brasileiro, bem como as constantes alterações legislativas e interpretações administrativas e judiciais, torna-se necessário investigar se os instrumentos disponíveis no planejamento tributário são efetivamente capazes de proporcionar segurança jurídica e otimização financeira aos investidores desse setor.

Assim, o objetivo geral deste estudo consiste em analisar a eficácia jurídica dos instrumentos de planejamento tributário voltados ao investidor imobiliário, buscando compreender se tais mecanismos são capazes de oferecer maior segurança jurídica, previsibilidade e eficiência fiscal nas operações realizadas nesse segmento econômico.

Para orientar a investigação científica, foram formuladas duas hipóteses centrais. A primeira hipótese sustenta que o planejamento tributário apresenta instrumentos jurídicos eficazes capazes de proporcionar proteção e segurança ao investidor imobiliário. A segunda hipótese considera que os instrumentos atualmente utilizados podem não ser suficientes para garantir plenamente a segurança jurídica desejada, em razão das limitações normativas e das diferentes interpretações existentes no sistema tributário brasileiro.

A análise dessas hipóteses permitirá compreender de maneira crítica o papel do planejamento tributário no contexto dos investimentos imobiliários, avaliando se as estratégias adotadas pelos contribuintes são efetivamente capazes de reduzir a carga tributária de forma lícita, sem gerar riscos fiscais ou questionamentos por parte da administração tributária.

A relevância do tema justifica-se tanto no âmbito jurídico quanto no campo econômico. O setor imobiliário representa uma importante parcela da economia nacional, sendo responsável pela movimentação de elevados volumes de investimento, geração de empregos e desenvolvimento urbano. Nesse sentido, a compreensão dos mecanismos jurídicos que permitem maior eficiência tributária torna-se fundamental para investidores, profissionais do direito e pesquisadores interessados na análise das relações entre tributação e atividade econômica.

Quanto à estrutura do presente trabalho, o estudo encontra-se organizado em capítulos que buscam desenvolver progressivamente a temática proposta. Inicialmente, apresenta-se a introdução, na qual são expostos o contexto do tema, o problema de pesquisa, os objetivos, as hipóteses e a relevância do estudo. Em seguida, o segundo capítulo aborda o referencial teórico, no qual são discutidos os principais fundamentos conceituais e jurídicos relacionados ao

planejamento tributário e ao investimento imobiliário. O terceiro capítulo apresenta a metodologia utilizada na realização da pesquisa. O quarto capítulo traz os resultados e a discussão, e o quinto capítulo apresenta as conclusões do estudo.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O planejamento tributário constitui instrumento essencial no âmbito do Direito Tributário contemporâneo, especialmente em contextos marcados por elevada complexidade normativa, como o sistema tributário brasileiro. Trata-se de uma atividade lícita de organização das operações econômicas, com o objetivo de reduzir ou postergar a carga tributária, sempre em conformidade com os limites legais estabelecidos pelo ordenamento jurídico. Nesse sentido, a doutrina clássica entende que o planejamento tributário decorre do exercício legítimo da autonomia privada, permitindo ao contribuinte estruturar suas atividades de modo menos oneroso do ponto de vista fiscal.

De acordo com a concepção doutrinária predominante, o planejamento tributário distingue-se da evasão fiscal por sua natureza lícita. Enquanto esta última envolve práticas ilícitas, como fraude ou simulação, aquele se fundamenta na utilização de alternativas jurídicas previstas ou não vedadas pela legislação. Nesse contexto, autores clássicos do Direito Tributário brasileiro sustentam que a liberdade de organização negocial permite ao contribuinte escolher, dentre diferentes opções legais, aquela que implique menor incidência tributária, desde que respeitados os princípios da legalidade e da boa-fé.

Sob o prisma constitucional, o planejamento tributário encontra respaldo direto no princípio da legalidade tributária, segundo o qual não há tributo sem lei que o institua ou majore. Tal princípio, amplamente discutido por autores como Paulo de Barros Carvalho, reforça a ideia de que o contribuinte não está obrigado a adotar a forma mais onerosa de tributação, podendo estruturar suas operações de modo a minimizar o impacto fiscal. Ademais, a livre iniciativa, enquanto fundamento da ordem econômica, também legitima a adoção de estratégias empresariais voltadas à eficiência econômica, incluindo a gestão tributária.

No âmbito do setor imobiliário, o planejamento tributário assume relevância ainda maior em razão da multiplicidade de tributos incidentes sobre as operações. A aquisição, exploração e alienação de bens imóveis podem ensejar a incidência de tributos como Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, PIS, COFINS, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Diante

desse cenário, a escolha da forma de atuação do investidor — pessoa física ou pessoa jurídica — torna-se fator determinante para a eficiência fiscal.

Autores clássicos como Hugo de Brito Machado destacam que a tributação sobre a renda e o patrimônio pode variar significativamente conforme a estrutura adotada pelo contribuinte, o que evidencia a importância do planejamento tributário na tomada de decisões econômicas. Nesse sentido, a constituição de pessoas jurídicas, especialmente holdings patrimoniais, tem sido amplamente utilizada como estratégia de organização patrimonial e redução da carga tributária, sobretudo no mercado imobiliário.

Além disso, a doutrina contemporânea enfatiza a necessidade de observância dos limites do planejamento tributário, especialmente diante da possibilidade de desconsideração de atos ou negócios jurídicos pela administração tributária. O chamado abuso de forma ou a ausência de propósito negocial podem levar ao enquadramento da conduta como ilícita, aproximando-se da evasão fiscal. Ricardo Lobo Torres, ao tratar da ética no planejamento tributário, ressalta que a legitimidade dessas práticas depende da existência de substância econômica e da conformidade com os princípios da moralidade e da boa-fé.

2.1 Exemplo prático de aplicação

Um exemplo prático da aplicação do planejamento tributário no setor imobiliário pode ser observado na escolha entre investir como pessoa física ou por meio de pessoa jurídica. Um investidor que aufera renda com locação de imóveis, quando tributado como pessoa física, pode estar sujeito a alíquotas progressivas do Imposto de Renda que chegam a 27,5%. Por outro lado, ao constituir uma pessoa jurídica optante pelo regime do lucro presumido, a tributação sobre a receita de aluguel pode ser significativamente reduzida, considerando a aplicação de percentuais de presunção e alíquotas menores.

Nesse caso, o planejamento tributário permite ao investidor reorganizar sua atividade de forma lícita, reduzindo a carga tributária e aumentando a rentabilidade do investimento. Contudo, é imprescindível que tal estrutura possua substância econômica real, evitando-se configurações artificiais que possam ser desconsideradas pelo Fisco.

Dessa forma, verifica-se que o planejamento tributário, quando adequadamente estruturado, constitui ferramenta legítima e eficaz para a gestão fiscal no setor imobiliário. Entretanto, sua aplicação exige conhecimento técnico, análise criteriosa da legislação e observância rigorosa dos limites jurídicos, sob pena de caracterização de práticas ilícitas.

3 METODOLOGIA

A presente pesquisa caracteriza-se como bibliográfica, de natureza qualitativa, com finalidade exploratória e descritiva, tendo por objetivo analisar a eficácia do planejamento tributário aplicado ao investidor imobiliário à luz da doutrina e da legislação vigente. A abordagem qualitativa justifica-se pela necessidade de interpretação crítica dos institutos jurídicos envolvidos, permitindo a compreensão aprofundada dos limites, potencialidades e implicações do planejamento tributário no contexto do sistema tributário brasileiro.

No que se refere aos procedimentos técnicos, adotou-se a revisão de literatura como método central de investigação, com levantamento de produções científicas, doutrinárias e normativas relacionadas ao tema. A coleta de dados foi realizada por meio de consultas a bases de dados acadêmicas amplamente reconhecidas, tais como Google Acadêmico e SciELO (Scientific Electronic Library Online), além de livros especializados, artigos científicos, legislações e jurisprudências pertinentes.

Foram analisadas publicações compreendidas no período de 2010 a 2024, selecionadas a partir de critérios de relevância temática, atualidade, rigor científico e aderência ao objeto de estudo. Utilizaram-se descritores como "planejamento tributário", "investidor imobiliário", "elisão fiscal", "reforma tributária" e "holding patrimonial", combinados por operadores booleanos, a fim de refinar os resultados obtidos.

A análise dos dados foi realizada por meio de interpretação sistemática e comparativa das fontes selecionadas, buscando identificar convergências e divergências doutrinárias, bem como tendências na aplicação prática dos institutos estudados. Conforme orientam autores clássicos da metodologia científica, como Gil (2019) e Lakatos e Marconi (2021), a pesquisa bibliográfica permite não apenas a consolidação do conhecimento existente, mas também a construção de novas perspectivas analíticas a partir da revisão crítica da literatura.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise do cenário contemporâneo envolvendo a reforma tributária aplicada ao setor imobiliário, especialmente no que diz respeito aos impactos sobre construção, locação, renda e estruturas patrimoniais como holdings, revela um ambiente de significativa transformação normativa e interpretativa. Tais mudanças exigem uma releitura dos instrumentos clássicos de planejamento tributário, tradicionalmente utilizados por investidores imobiliários.

Sob a perspectiva teórica, a reforma tributária tende a promover maior simplificação do sistema, com a possível unificação de tributos sobre o consumo. No entanto, autores como Paulo de Barros Carvalho destacam que, mesmo diante de reformas estruturais, os princípios constitucionais tributários — como legalidade, capacidade contributiva e segurança jurídica — permanecem como balizas fundamentais para a interpretação e aplicação das normas. Nesse contexto, o planejamento tributário continua sendo um instrumento legítimo, desde que respeitados tais limites.

No que concerne especificamente ao setor da construção civil, a reforma pode implicar alterações relevantes na forma de incidência tributária sobre insumos, serviços e operações imobiliárias. A eventual substituição de tributos como PIS e COFINS por modelos de tributação sobre valor agregado pode impactar diretamente os custos de produção, exigindo reavaliação das estratégias empresariais. Conforme observa a doutrina especializada, mudanças na sistemática de créditos tributários podem afetar a formação de preços e a margem de lucro das incorporadoras.

No campo da locação e da renda imobiliária, os impactos também são significativos. A depender da forma como a reforma tratar a tributação da renda e do consumo, poderá haver alterações na carga tributária incidente sobre aluguéis, influenciando a decisão entre investir como pessoa física ou jurídica. Hugo de Brito Machado ressalta que a escolha da forma jurídica de atuação do contribuinte é elemento central do planejamento tributário, sendo diretamente afetada por mudanças legislativas.

No que tange às holdings patrimoniais, a reforma tributária suscita debates relevantes acerca da sua continuidade como instrumento eficiente de planejamento tributário. Tradicionalmente utilizadas para organização patrimonial, sucessão e redução da carga tributária, as holdings podem ter sua atratividade reduzida ou modificada em razão de eventuais alterações na tributação de lucros, dividendos ou ganho de capital. Ricardo Lobo Torres enfatiza que a legitimidade dessas estruturas depende não apenas da economia tributária gerada, mas também da existência de propósito negocial e substância econômica.

Sob o ponto de vista prático, observa-se que a reforma tributária tende a aumentar o grau de incerteza no curto prazo, exigindo maior cautela por parte dos investidores imobiliários. Estratégias anteriormente consolidadas podem perder eficiência, enquanto novas oportunidades podem surgir a partir das mudanças normativas. Nesse cenário, o planejamento tributário

assume caráter ainda mais dinâmico, demandando constante atualização e acompanhamento das alterações legislativas.

Além disso, a literatura aponta que a segurança jurídica, elemento essencial para a tomada de decisões econômicas, pode ser temporariamente afetada durante o período de transição da reforma. A coexistência de regimes tributários distintos e a necessidade de adaptação às novas regras podem gerar dúvidas interpretativas e potenciais conflitos com a administração tributária.

A análise da revisão teórica evidencia que o planejamento tributário, no contexto do sistema tributário brasileiro, configura-se como instrumento relevante e, em grande medida, eficaz para o investidor imobiliário, sobretudo quando estruturado de forma técnica, lícita e alinhada aos princípios constitucionais tributários. A literatura examinada converge no entendimento de que a elevada complexidade normativa e a multiplicidade de tributos incidentes sobre o setor imobiliário tornam indispensável a adoção de estratégias de organização fiscal que permitam maior eficiência econômica.

Entre os principais achados, destaca-se que o planejamento tributário possibilita a redução lícita da carga tributária, por meio da escolha adequada do regime de tributação, da forma de atuação (pessoa física ou jurídica) e da estruturação patrimonial, como no caso das holdings imobiliárias. Conforme sustentado pela doutrina clássica, a liberdade de organização comercial assegura ao contribuinte o direito de optar por alternativas juridicamente válidas que resultem em menor ônus fiscal, sem que isso configure ilicitude.

Outro aspecto relevante identificado na literatura refere-se à segurança jurídica proporcionada pelo planejamento tributário. Quando realizado com base em interpretação sistemática da legislação e em conformidade com os princípios da legalidade, boa-fé e transparência, o planejamento contribui para a previsibilidade das obrigações fiscais, reduzindo riscos de autuações e litígios. Nesse sentido, autores como Paulo de Barros Carvalho ressaltam que a observância estrita da legalidade é elemento central para a validade das estratégias adotadas.

Entretanto, a eficácia do planejamento tributário não se apresenta de forma absoluta. A revisão teórica demonstra que existem limitações relevantes, especialmente relacionadas à instabilidade legislativa, à complexidade do sistema e às divergências interpretativas entre contribuintes e a administração tributária. A possibilidade de desconsideração de atos ou

negócios jurídicos, quando identificada ausência de propósito comercial ou abuso de forma, representa um fator de risco que pode comprometer os benefícios pretendidos.

No âmbito específico do investimento imobiliário, verificou-se que estratégias como a constituição de pessoas jurídicas para gestão de imóveis e a utilização de holdings patrimoniais tendem a gerar benefícios fiscais significativos, especialmente no que se refere à tributação sobre rendimentos de locação e ganho de capital. Contudo, tais estruturas exigem planejamento prévio, análise de viabilidade e adequada formalização, sob pena de perda de eficácia ou questionamento pelo Fisco.

Diante desses elementos, é possível responder à problemática proposta: o planejamento tributário se mostra, sim, como uma ferramenta jurídica eficaz para o investidor imobiliário, desde que seja realizado dentro dos limites legais, com fundamentação técnica adequada e observância dos princípios que regem o sistema tributário. Sua eficácia está diretamente condicionada à qualidade da estruturação adotada e à capacidade de adaptação às constantes mudanças normativas.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como objetivo analisar a eficácia do planejamento tributário no que tange ao investidor imobiliário, à luz da doutrina, da legislação e das práticas adotadas no contexto brasileiro. A partir da revisão teórica realizada, constatou-se que o planejamento tributário constitui instrumento legítimo e potencialmente eficaz para a redução da carga tributária e para a promoção de maior segurança jurídica nas operações imobiliárias.

Os resultados obtidos indicam que, quando corretamente estruturado, o planejamento tributário permite ao investidor otimizar seus resultados financeiros, organizar seu patrimônio de forma eficiente e reduzir riscos fiscais. A escolha adequada do regime tributário, a utilização de pessoas jurídicas e a constituição de holdings patrimoniais destacam-se como estratégias amplamente utilizadas e reconhecidas pela doutrina como mecanismos válidos de gestão fiscal.

Todavia, também foram identificadas limitações relevantes. A complexidade do sistema tributário brasileiro, aliada à constante instabilidade legislativa e às divergências interpretativas, pode comprometer a previsibilidade e a segurança das estratégias adotadas. Além disso, a possibilidade de descon sideração de atos jurídicos pela administração tributária, especialmente em casos de ausência de substância econômica, impõe limites claros à atuação do contribuinte.

No que se refere às limitações da presente pesquisa, destaca-se o fato de tratar-se de um estudo exclusivamente bibliográfico, o que restringe a análise à perspectiva teórica, sem a inclusão de dados empíricos ou estudos de caso concretos que poderiam enriquecer a compreensão do tema. Ademais, a dinamicidade do sistema tributário brasileiro, especialmente diante das propostas de reforma em curso, pode tornar algumas conclusões suscetíveis a alterações no curto e médio prazo.

Diante disso, sugere-se, para pesquisas futuras, a realização de estudos empíricos que analisem casos concretos de aplicação do planejamento tributário no setor imobiliário, bem como investigações comparativas entre diferentes regimes tributários e suas implicações práticas. Também se mostra relevante aprofundar a análise dos impactos da reforma tributária sobre as estratégias de planejamento adotadas pelos investidores, especialmente no que se refere às holdings patrimoniais e à tributação da renda imobiliária.

Por fim, conclui-se que o planejamento tributário permanece como ferramenta essencial para o investidor imobiliário, devendo ser compreendido não apenas como meio de economia fiscal, mas como instrumento estratégico de gestão patrimonial, que exige conhecimento técnico, prudência e constante atualização diante das transformações do sistema tributário.

REFERÊNCIAS

- CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. São Paulo: Saraiva, 2020.
- FABRETTI, Láudio Camargo. *Contabilidade Tributária*. São Paulo: Atlas, 2017.
- MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de Direito Tributário*. São Paulo: Malheiros, 2021.
- TORRES, Ricardo Lobo. *Tratado de Direito Constitucional Financeiro e Tributário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.
- GIL, Antonio Carlos. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. São Paulo: Atlas, 2019.
- LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. *Fundamentos de metodologia científica*. São Paulo: Atlas, 2021.
- VERGARA, Sylvia Constant. *Projetos e relatórios de pesquisa em administração*. São Paulo: Atlas, 2016.
- BRASIL. *Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023*. Altera o Sistema Tributário Nacional. Brasília: Diário Oficial da União, 2023.
- BRASIL. *Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025*. Regulamenta a reforma tributária do consumo (IBS e CBS). Brasília: Diário Oficial da União, 2025.

COLOMBO, Juliana. Reforma tributária: holdings, o que muda? *Portas*, 17 fev. 2026. Disponível em: <https://portas.com.br/reforma-tributaria/reforma-tributaria-holdings-imobiliarias/>. Acesso em: 18 abr. 2026.

GERAQUE, Eduardo. Reforma tributária para investidores imobiliários: impactos na construção, locação e renda. *Portas*, 12 dez. 2025. Disponível em: <https://portas.com.br/reforma-tributaria/reforma-tributaria-para-investidores-imobiliarios-impactos-na-construcao-locacao-e-renda/>. Acesso em: 18 abr. 2026.